



## GEMEINDE LINSBURG

SAMTGEMEINDE STEIMBKE

LANDKREIS NIENBURG / WESER

---

## B E B A U U N G S P L A N

---

Nr.9

„Heidloh“

— 1. Änderung —

— Verfahren der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB —



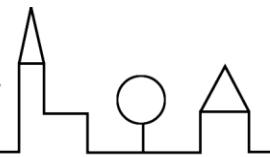
# ABSCHRIFT

## Impressum

**Stand :** Mai 2020

**Bearbeitung:**

planungsbüro für architektur  
stadt- u. raumplanung



wechselweg 5 / 31608 marklohe  
tel. 05021/911211  
fax 05021/910002  
eMail: Rolf.Unger@t-online.de

rolf unger  
dipl. – ing.  
architekt

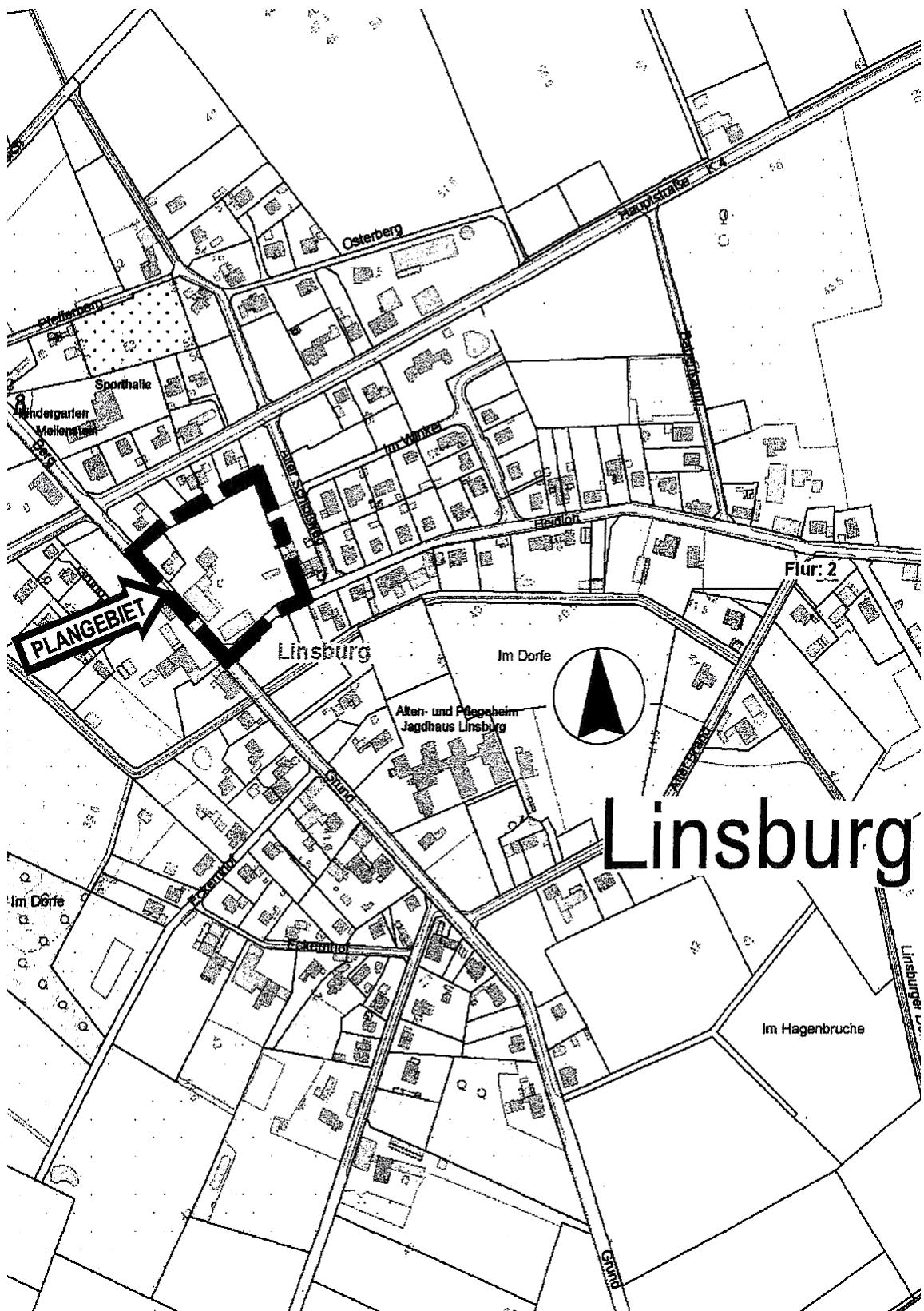
**Die Durchführung erfolgte in enger  
Zusammenarbeit mit der Samtge-  
meindeverwaltung Steimbke**

## RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO)
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)

in der jeweils gültigen Fassung

## ÜBERSICHTSKARTE



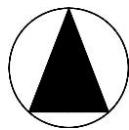
# PLANUNTERLAGE

## (Verkleinerung)



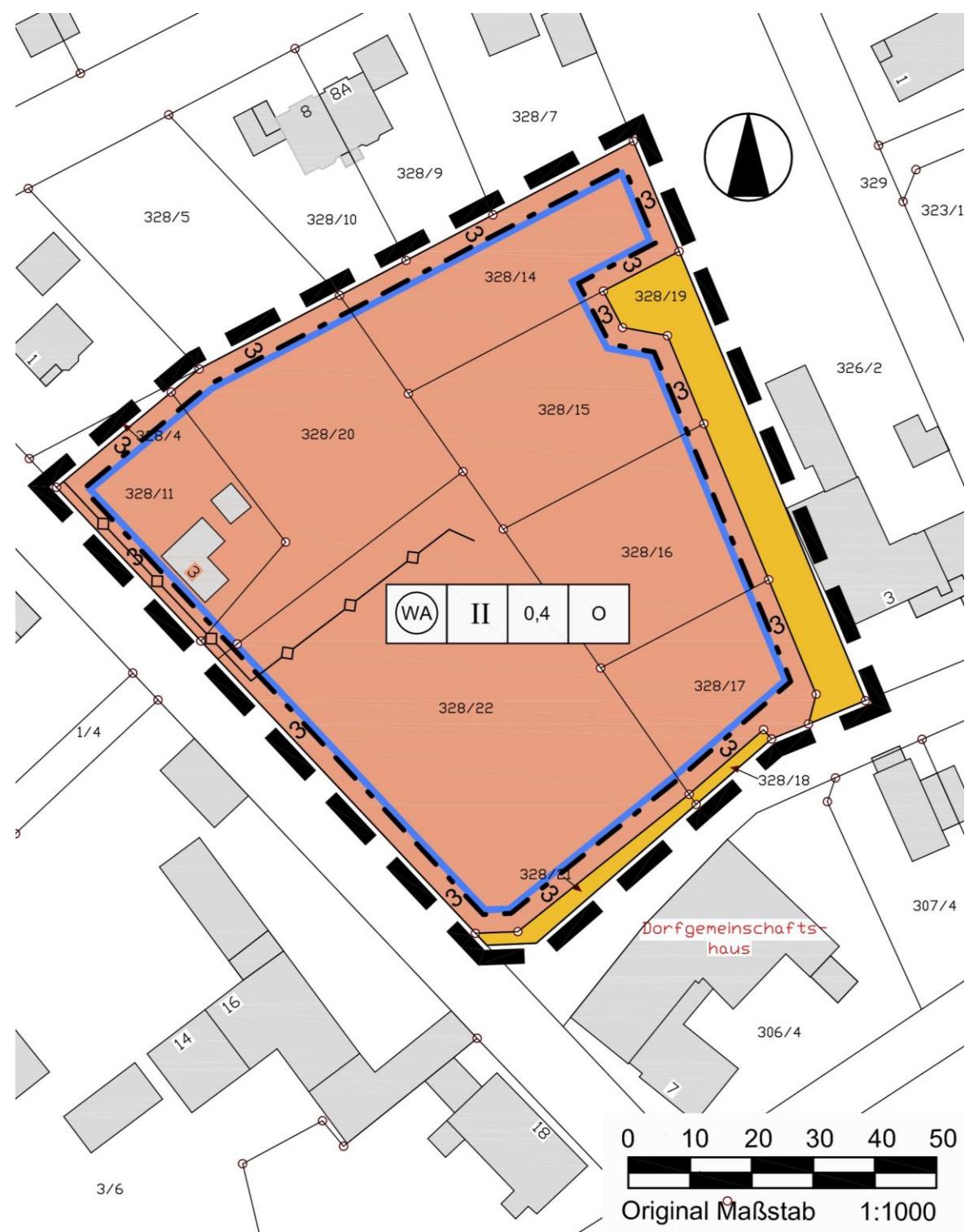
## PLANZEICHNUNG

M.: 1 : 1.000



### Rechtsgrundlage

Für die Festsetzungen der Satzung gilt  
die BauNVO in der Fassung der Bekannt-  
machung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786),



## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### ART DER BAULICHEN NUTZUNG



Allgemeines Wohngebiet

### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

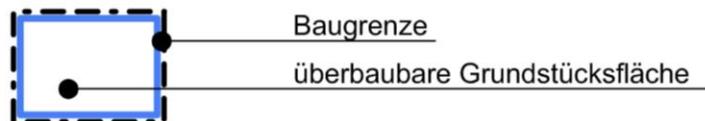
II Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)

### BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

O

offene Bauweise



### VERKEHRSFLÄCHEN

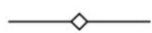


Straßenbegrenzungslinie



öffentliche Straßenverkehrsfläche

### HAUPTVERSORGUNGSLEITUNG - FERNMELDEKABEL



Unterirdisches Fernmeldekabel der Avacon  
Netz GmbH  
Schutzbereich b = 3,00m, d.h. 1,50m zu jeder  
Seite der Kabelöhsen

### SONSTIGE PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs  
des Bebauungsplans

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs.1 Nr.14 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

Das innerhalb der Flächen des Plangebietes anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen privaten Baugrundstücken sowie im Straßenseitenraum über Rigolen vollständig zu versickern. Die Rigolenversickerung im Bereich der Straßen bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 8 in Verbindung mit § 10 Wasserhaushaltsgesetz sowie einer Vorreinigung. Die Versickerung von Fahrwegen oder Hofflächen hat über die belebte Bodenzone zu erfolgen. Die Versickerungsflächen und –mulden sind zu begrünen und die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

Eine alternative Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser ist zulässig.

### 2. Aufhebung des Bebauungsplanes (§ 8 Abs. 3 BauGB)

Mit Rechtsverbindlichkeit dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Heidloh“ treten für diesen Geltungsbereich die bisherigen Festsetzungen außer Kraft.

## HINWEISE

### 1. Ablagerungen

Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Ablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

### 2. Kampfmittel

Hinweise auf eine Luftbildauswertung auf Abwurfkampfmittel (Bomben) für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen nicht vor. Eine entsprechende Überprüfung wird empfohlen. Sollten sich bei Erdarbeiten Hinweise oder der Verdacht auf Kampfmittel (Bomben, Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) ergeben, so ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Zentralen Polizeidirektion zu benachrichtigen.

### 3. Insektschutz

Im Plangebiet sind für die Objekt- und Stellplatzbeleuchtung insektenfreundliche Beleuchtungskörper zu verwenden.

### 4. Installation von Vogel- und Fledermauskästen

Zum Ausgleich der entfallenen Quartiere für Vögel und Fledermäuse sind im Plangebiet mindestens 3 Fledermauskästen sowie mindestens 3 Nisthilfen für Vögel (vorzugsweise für Schwalben) zu installieren und dauerhaft zu erhalten.

## **5. Bodendenkmalschutz**

Aus Sicht der Bodendenkmalpflege wird darauf hingewiesen, dass konkrete archäologische Kulturdenkmale nach dem derzeitigen Kenntnisstand innerhalb des Plangebietes nicht bekannt sind. Das Auftreten archäologischer Bodenfunde ist allerdings aufgrund der bislang fehlenden systematischen Erhebungen nicht auszuschließen.

Aus diesem Grund wird darauf hingewiesen, dass ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde wie etwa Keramikscherben, Steingeräte oder Schlacken sowie Holzkohleansammlungen, Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, gem. § 14 Abs. 1 des NDSchG auch in gerin- ger Menge meldepflichtig sind. Sie müssen der zuständigen Kommunalarchäologie (Tel. 05722 / 9566-15 oder Email: [archaeologie@schaumburger-landschaft.de](mailto:archaeologie@schaumburger-landschaft.de)) und der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sor- ge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten ge- stattet.

## PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 12.11.2015 (Nds. GVBl. S. 311), hat der Rat der Gemeinde Linsburg die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Heidloh“ bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen und Hinweisen, als Satzung beschlossen.

Steimbke, den 04.06.2020

gez. Leseberg

Bürgermeister

Siegel

gez. Deede

Gemeindedirektor

## VERFAHRENSVERMERKE DES BEBAUUNGSPLANES

### AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Linsburg hat in seiner Sitzung am 04.07.2019 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Heidloh“ beschlossen.

Steimbke, den 04.06.2020

gez. Deede

Gemeindedirektor

### PLANUNTERLAGE:

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Gemeinde Linsburg - Gemarkung Linsburg – Flur 2  
Maßstab 1:1000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung



Die Kartengrundlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 03.12.2018).

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet.  
(§9 Abs. 1 Nr. 2 Niedersächsisches Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVermG) vom 12.12.2002 Nds. GVBl. Nr. 1/2003, Seite 5)

Nienburg, den 22.06.2020

gez. Kaupmann

ÖbVI Stephan Kaupmann, Nienburg

## PLANVERFASSER



planungsbüro für architektur  
stadt- u. raumplanung  
wechselweg 5 / 31608 marklohe  
tel. 05021/911211  
fax 05021/910002  
eMail: Rolf.Unger@t-online.de

rolf unger  
dipl. – ing.  
architekt



Marklohe, den 05.05.2020

## BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Der Rat der Gemeinde Linsburg hat am 04.07.2019 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 05.03.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 16.03.2020 bis einschließlich 20.04.2020 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Steimbke, den 04.06.2020

gez. Deede  
Gemeindedirektor

## BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs.2 BauGB hat in der Zeit vom 16.03.2020 bis 20.04.2020 stattgefunden.

Steimbke, den 04.06.2020

gez. Deede  
Gemeindedirektor

## **SATZUNGSBESCHLUSS**

Der Rat der Gemeinde Linsburg hat den Bebauungsplan nach Abwägung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 04.06.2020 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Steimbke, den 04.06.2020

---

gez. Deede  
Gemeindedirektor

## **IN-KRAFT-TREten**

Der Satzungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.9 „Heidloh“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 17.06.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 17.06.2020 rechtsverbindlich geworden.

Steimbke, den 17.06.2020

---

gez. Deede  
Gemeindedirektor

## **VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN**

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Steimbke, den

---

Gemeindedirektor

## **MÄNGEL DER ABWÄGUNG**

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Steimbke, den

---

Gemeindedirektor